

证券代码：000632

证券简称：三木集团

公告编号：公告编号：2017-08

福建三木集团股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	三木集团	股票代码	000632
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈昕	林艺圃	
办公地址	福建省福州市群众东路 93 号三木大厦		福建省福州市群众东路 93 号三木大厦
传真	059183341504	059183341504	
电话	059183355146	059183355146	
电子信箱	zqsw@san-mu.com	zqsw@san-mu.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司从事的主要业务为：房地产开发与经营、进出口贸易。

房地产开发主要由福建沁园春房地产开发有限公司（“水岸君山”项目）、福建武夷山三木实业有限公司（“自游小镇”项目）和青岛胶东新城投资发展有限公司（“三木·空港小镇”项目）承担，经营模式为开发和销售自行开发的商品房；经营性物业主要由长沙三兆实业开发有限公司（“长沙步行街”项目）和福建武夷山三木自驾游营地有限公司（“自游小镇”项目）承担，经营模式为经营自有的资产和物业；进出口贸易由福建三木建设发展有限公司和福州轻工进出口贸易有限公司承担，经营模式为商品进销差价和收取代理费。

报告期内行业情况说明：

（1）房地产开发：2016年度，国内房地产行业较为火热，价涨量增，给房地产企业带来了较好的收入和回报；但土地市场竞争尤为激烈，地王频出，各项成本攀升，挤压了房地产行业的利润空间。

（2）经营性物业：近年来，商业地产项目出现爆发式增长，竞争白热化，但受困于电商侵蚀和消费模式的改变，增长空间有限；旅游地产项目具备着良好的前景，但目前收入和利润贡献均较小。

（3）进出口贸易：2016年，国际经济形势尚未明显好转，传统进出口贸易规模增长遇到了瓶颈，而跨境电商出现跨越式增

长，成为贸易企业转型争夺的蓝海。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	4,919,076,571.43	4,623,086,321.76	6.40%	4,358,659,701.14
归属于上市公司股东的净利润	16,574,969.27	12,162,099.00	36.28%	12,081,429.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-24,363,130.09	-42,783,600.36	-43.05%	-221,000,943.09
经营活动产生的现金流量净额	240,730,826.29	428,431,121.26	-43.81%	-219,450,147.71
基本每股收益（元/股）	0.0356	0.0261	36.40%	0.026
稀释每股收益（元/股）	0.0356	0.0261	36.40%	0.026
加权平均净资产收益率	1.34%	0.99%	0.35%	0.97%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	6,756,690,733.68	7,153,013,186.55	-5.54%	5,926,924,550.43
归属于上市公司股东的净资产	1,246,223,587.55	1,229,676,448.98	1.35%	1,258,469,653.65

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	724,124,101.64	1,497,746,028.62	1,270,509,826.21	1,426,696,614.96
归属于上市公司股东的净利润	2,172,936.22	1,309,875.01	-2,061,418.46	15,153,576.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,948,126.42	-2,592,075.17	-1,008,731.38	-18,814,197.12
经营活动产生的现金流量净额	-277,514,259.50	-453,624,182.66	544,097,309.02	427,771,959.43

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	31,091	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	34,950	报告期末表决权恢复的优先股股东总数		年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
福建三联投资	国有法人	18.06%	84,086,401				

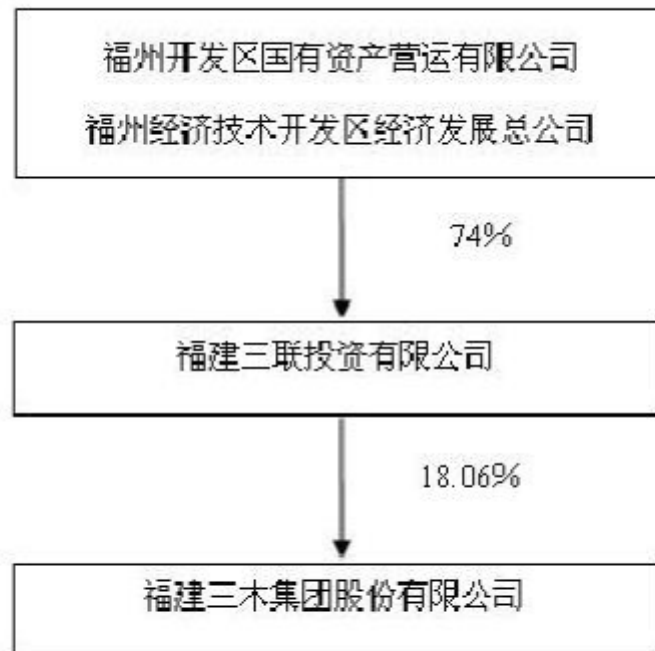
有限公司						
林明正	境内自然人	4.96%	23,108,838			
何昌珍	境内自然人	4.82%	22,450,000			
中信建投基金—广发银行—中信建投—添财富 1 号资产管理计划	其他	2.78%	12,947,400			
中信建投基金—广发银行—中信建投—优选 2 号资产管理计划	其他	2.16%	10,066,067			
席雅芳	境内自然人	1.85%	8,590,200			
王珍	境内自然人	1.58%	7,345,170			
林铭	境内自然人	1.45%	6,742,100			
融通资本—兴业银行—融通资本九派 1 号资产管理计划	其他	1.29%	6,000,000			
林文融	境内自然人	1.07%	4,957,995			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中，福建三联投资有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。2、除此之外，公司董事会未接到其他人回函，也未接到有关要求披露一致行动关系的公告函件。3、除上述情形外，未知其他流通股股东之间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2016年度，就地产行业而言，政府产业政策呈现前松后紧，整体形势较好；就国际贸易而言，传统贸易增长缓慢，跨境电商增长迅猛。经过全体员工的共同努力，公司基本完成了年初董事会下达的经营目标，营业收入达到49.19亿元，营业利润5,589.92万元，归属于上市公司股东的净利润为1657.50万元。

报告期内，公司继续以“房地产+贸易”为公司主营业务，两大主业稳健发展。房地产方面，以福州“水岸君山”项目、武夷山“武夷观邸”项目和青岛“三木 空港小镇”项目为核心，做好后续开发和销售工作。“水岸君山”项目由全资子公司福建沁园春房地产开发有限公司负责运营，在调整产品结构的基础上，优化产品设计，提升项目形象和品质，继续强化营销管理，多渠道推进项目销售工作，取得明显的效果，期内实现营业收入约3.79亿元；“武夷观邸”项目以别墅和商业店铺为主，由全资子公司福建武夷山三木实业有限公司负责运营，公司利用现有商业氛围，依托引进的优质商户，以售后返租等形式推进产品销售，期内实现营业收入2.69亿元；“三木 空港小镇”项目由青岛胶东新城投资发展有限公司负责运营，“三木 空港小镇”一期已经完成竣工验收备案并实现交楼入住，二期已取得《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》并开工建设，期内实现合同签约额为1.9亿元；“琅岐九龙商业中心”项目和“三木中心大厦”项目正稳步推进的前期开发工作；三木物业公司继续规范物业管理，提升服务水平，借助互联网+、O2O等新兴管理方法，创新物业管家服务。公司主要的经营性资产为长沙黄兴南路步行街自有商业物业和武夷山“自游小镇”，长沙黄兴南路步行街自有商业物业在电商冲击、综合体爆炸式增长的不利背景下，通过产品业态调整，加大引进“目的性消费”及“体验式消费”商家的力度，实现差异化竞争，整合资源，降低管理和销

售费用，较好地实现期初制定的经营指标，实现营业收入1.12亿元。

公司控股的商贸企业在集团的支持下继续稳步发展，与房地产业务形成良性互动，并探寻转型之路。报告期内，轻工公司继续维持传统贸易业务规模，提高代理进口和代理转口业务比例，主动寻求业务转型，增加跨境电商业务，探索公司新的盈利增长点，提升公司抗风险能力，2016年度实现营业收入10.34亿元。三木建发公司转换经营思路，寻求新的业务模式，控制贸易和汇率风险，期内实现营业收入21.82亿元。

就地产而言，公司资本金不大，但是长线项目和土地储备资产不少，调整公司融资结构，降低公司融资成本是实现公司可持续发展的一项重要工作。2016年度，公司根据资产结构状况，努力调整信贷结构，以达到资产负债期限结构匹配的状态，并已取得了良好的效果。截至期末，公司及控股子公司对外担保余额为65,413.4万元；母公司为全资子公司担保金额为190,267万元；母公司为控股子公司担保金额为64,092万元；子公司之间担保金额为5,000万元，公司上述四项担保合计金额为324,772.4万元，占期末合并报表净资产比例为260.61%。上述对外担保事项中，无逾期担保。这些担保多是公司的经营行为和融资行为，担保风险都在可控范围内。

为顺应业务发展需要，公司进一步调整公司组织架构，进一步改革薪酬制度，集团母公司履行股东权利和义务，并做好各项业务管控工作，加强对贸易业务的风险防范。继续强化审计职能，围绕公司新架构、新流程、新目标，重点加强对集团授权体系管理、企业经营绩效评价、审计问题整改跟踪等方面深入审计。继续推进企业品牌建设和文化建设，切实贯彻“为客户创造价值、为员工创造机会、为股东创造财富”的核心企业文化价值观。

按《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》第五条的规定，披露公司的房地产储备、房地产开发、房地产销售的情况等，具体内容如下：

1、土地储备情况

- (1)、新增土地(无)
- (2)、累计土地储备

截止2016年末，公司通过不同方式共取得130.03万平方米计容建筑面积的土地储备。公司现有土地储备的楼面价较低，为项目后续开发带来较大的优势，取得土地的楼面地价平均为784.41元/m²。

区域	计容建筑面积(万m ²)	土地款(万元)	楼面价(元/m ²)
福州	93.66	78,218.93	835.13
青岛	15.02	8,709.40	579.87
武夷山	21.35	15,070.00	705.84
合计	130.03	101,998.33	784.41

2、房地产项目开发销售情况

2016年度，公司房地产项目开发实际投资7.93亿元，预售面积24.19万平方米。

区域	项目名称	项目业态	项目状态	权益比例(%)	计划投资额(万元)	本报告期实际投资额(万元)	占地面积(万m ²)	规划计容建筑面积(万m ²)	可售面积(万m ²)	累计竣工面积(万m ²)	本报告期预售面积(万m ²)
福州	水岸君山A地块	住宅	竣工	100%	55,361.63	-	20.57	12.06	10.72	12.13	-
	水岸君山B地块	住宅	在建	100%	135,900.00	9,922.00	28.60	15.29	14.85	8.02	1.44
	水岸君山C地块	住宅	在建	100%	105,300.00	11,810.00	10.80	12.74	12.72	7.79	5.47
	三木中心大厦	综合	在建	100%	60,600.00	19,159.00	1.87	5.45	5.45	-	-
	琅岐九龙商业中心	综合	在建	70%	50,000.00	4,067.00	4.20	8.82	10.02	-	8.62
	金玉山庄	住宅	在建	100%	12,164.97	1,427.00	0.98	1.13	1.33	-	1.10
	家天下	综合	竣工	100%	140,000.00	-	17.12	28.79	26.89	26.89	-

	人才公寓一期	住宅	竣工	75.71%	39,300.00	-	5.53	9.38	7.92	7.92	-
	小计				598,626.59	46,385.00	89.68	93.66	89.90	62.75	16.63
青 岛	三木.空港小镇1#地块	综合	在建	51%	26,468.00	14,412.00	5.43	6.53	6.91	5.90	4.63
	三木.空港小镇2#地块	住宅	储备	51%	33,960.00	-	5.66	8.49	8.49	-	-
	小计				60,428.00	14,412.00	11.09	15.02	15.40	5.90	4.63
武 夷 山	自遊小镇项目A地块	综合	在建	100%	24,660.00	1777.7	5.2	3.38	1.67	4.88	
	自遊小镇项目B地块	商服	在建	100%	46,284.00	4025.59	29.46	3.83	-	1.72	
	自遊小镇项目C地块	综合	在建	100%	95,725.00	12705.64	21.79	14.14	15.63	13.24	2.93
	小计				166,669.00	18508.93	56.45	21.35	17.30	19.84	2.93
区域汇总	总计				825,723.59	79305.93	157.21	130.03	122.61	88.49	24.19

注1：2016年预售面积指2016年度达到预售条件的面积。

3、房地产项目结算情况

2016年，公司房地产项目共完成结算面积14.83万平方米，结算金额93,688.36万元。

区域	项目名称	本报告期结算面积 (万m2)	本报告期结算金额 (万元)
福州	水岸君山A地块	0.00	51.74
	水岸君山B地块	0.20	2,939.26
	水岸君山C地块	3.83	34,893.22
武夷山	自遊小镇项目C地块	4.84	24,647.97
青 岛	三木.空港小镇1#地块	5.71	26,921.86
	其他尾盘	0.25	4,234.31
合计		14.83	93,688.36

注2：本报告期结算面积、结算金额指本报告期财务账上结转收入的数据。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房及土地开发	936,883,590.02	722,620,800.77	22.87%	50.73%	71.13%	-9.19%
酒店服务业	17,090,178.66	4,117,043.13	75.91%	-14.42%	-22.63%	2.56%
日用百货	464,663,081.21	445,955,677.63	4.03%	-17.25%	-15.36%	-2.14%
食品与食品加工	47,019,499.25	49,473,138.16	-5.22%	-68.39%	-66.68%	-5.39%
机电产品	22,805,002.22	22,420,588.86	1.69%	-39.25%	-39.07%	-0.28%
建筑材料和金属材料	1,509,149,346.85	1,504,937,835.20	0.28%	50.57%	50.14%	0.29%
化工产品	1,408,998,116.15	1,385,973,321.53	1.63%	-12.65%	-12.79%	0.16%
租赁	92,148,159.87	24,751,924.68	73.14%	-15.46%	4.23%	-5.07%
物管费	44,400,591.93	42,295,224.73	4.74%	4.40%	8.91%	-3.95%
旅游服务业务	258,702.48	162,918.47	37.02%	-90.34%	-90.68%	2.27%
其他	375,660,302.79	325,471,996.92	13.36%	-19.09%	-13.42%	-5.67%
合计	4,919,076,571.43	4,528,180,470.08	7.95%	6.40%	8.55%	-1.82%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

2016年2月，子公司沃野处置其下属单位福州晋安区三木家天下幼儿园和福州晋安区实幼家天下幼儿园100%股权，2016年3月起不再纳入合并范围。

2016年3月，公司投资设立福建金臻阳投资管理有限公司，注册资本3,000万元，公司持有其100%股权，纳入合并范围，截止期末公司未认缴其注册资本。

2016年3月，公司投资设立福建三木滨江建设发展有限公司，注册资本10,000万元,公司持有其100%股权，纳入合并范围。

2016年7月，子公司福建三木置业集团有限公司投资成立福建三木城森房地产开发有限公司、福建三木城鑫房地产开发有限公司和福建三木融盛建设发展有限公司，公司均持有其100%股权，注册资本均为1,000万元，公司持有其100%股权，纳入合并范围，截止期末公司均未认缴该三家公司的注册资本。